THAM SAU HOONG lwn. TRIBUNAL PENGURUSAN STRATA & SATU LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG
HADHARIAH SYED ISMAIL H
[SEMAKAN KEHAKIMAN NO: PA-25-100-10-2018]
23 MEI 2019

UNDANG-UNDANG TANAH: *Hak milik strata – Perbadanan pengurusan – Ahli jawatankuasa perbadanan pengurusan yang dilantik tidak mematuhi Akta Pengurusan Strata 2013 dan Peraturan Pengurusan Strata (Pengurusan dan Penyelenggaraan) 2015 – Menjalankan kerja-kerja ubah suai tanpa kebenaran perbadanan pengurusan – Sama ada ahli jawatankuasa menyalahgunakan kuasa – Sama ada layak menjadi ahli jawatankuasa*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Hak milik strata – Tribunal Pengurusan Strata ('Tribunal') – Ahli jawatankuasa perbadanan pengurusan yang dilantik tidak mematuhi Akta Pengurusan Strata 2013 dan Peraturan Pengurusan Strata (Pengurusan dan Penyelenggaraan) 2015 – Menjalankan kerja-kerja ubah suai tanpa kebenaran perbadanan pengurusan – Tribunal memutuskan ahli layak menjadi ahli jawatankuasa kerana telah meremedi kesalahan – Tribunal membuat keputusan tanpa memberi apa-apa alasan – Sama ada terdapat salah aturan – Sama ada Tribunal memahami fakta dan isu yang dikemukakan dan mematuhi peruntukan statutori – Sama ada keputusan Tribunal munasabah dan rasional – Sama ada Tribunal wajib menyediakan alasan keputusan*

PROSEDUR SIVIL: *Semakan kehakiman – Permohonan – Semakan kehakiman terhadap keputusan Tribunal Pengurusan Strata ('Tribunal') – Ahli jawatankuasa perbadanan pengurusan yang dilantik tidak mematuhi Akta Pengurusan Strata 2013 dan Peraturan Pengurusan Strata (Pengurusan dan Penyelenggaraan) 2015 – Menjalankan kerja-kerja ubah suai tanpa kebenaran perbadanan pengurusan – Tribunal memutuskan ahli layak menjadi ahli jawatankuasa kerana telah meremedi kesalahan – Tribunal membuat keputusan tanpa memberi apa-apa alasan – Sama ada terdapat salah aturan – Sama ada keputusan Tribunal munasabah dan rasional – Sama ada perintah keseluruhan keputusan Tribunal wajar dibatalkan dan diketepikan – Sama ada tuntutan wajar didengar semula oleh Pengerusi lain Tribunal*

Pemohon ialah pemilik satu unit dalam satu bangunan kediaman berstrata iaitu Gold Coast Resort Condominium ('GCRC'). Di samping itu, pemohon juga pernah berkhidmat sebagai Pengerusi Perbadanan Pengurusan GCRC ('responden kedua'). Pemohon, selaku Pengerusi, dan jawatankuasa responden kedua telah membuat aduan kepada Pejabat Pesuruhjaya Bangunan, Majlis Bandaraya Pulau Pinang ('COB') serta mengeluarkan notis tentang kemungkiran pelbagai peruntukan dalam Jadual Ketiga Peraturan Pengurusan Strata (Pengurusan dan Penyelenggaraan) 2015 ('Peraturan') dan untuk menghentikan kerja-kerja ubah suai tanpa kebenaran responden kedua

kepada empat pemilik unit. Walau bagaimanapun, empat pemilik unit tersebut gagal dan enggan mematuhi notis yang dikeluarkan. Dalam mesyuarat agung tahunan ('AGM'), responden kedua, tujuh pemilik unit GCRC, termasuk empat pemilik tersebut, dipilih sebagai ahli jawatankuasa ('AJK') responden kedua. Oleh kerana isu kerja-kerja ubah suai masih belum diselesaikan, pemohon mempertikaikan kelayakan beberapa AJK tersebut. Susulan itu, AGM merujuk isu kelayakan mereka pada COB dan COB memutuskan hanya empat, daripada tujuh orang, yang boleh menjadi AJK baharu responden kedua, dengan syarat mereka meremedi kesalahan dalam tempoh masa yang ditetapkan. Empat orang ini ialah (i) Cheah Hun Pin ('Cheah'); (ii) Than Choon Lian ('Than'); (iii) Chew Joo Li ('Chew'); dan (iv) Tan Hui Eng ('Tan'). Responden kedua mengadakan satu mesyuarat kecemasan dan dalam mesyuarat itu, Chew dan Tan memohon kebenaran responden kedua untuk membetulkan kesalahan mereka. Responden kedua sebulat suara meluluskan permohonan Chew dan Tan. COB mengesahkan kelayakan Cheah, Than, Chew dan Tan sebagai AJK responden kedua atas alasan mereka telah meremedi kesalahan dalam masa yang ditetapkan. Menurut pemohon, mereka sebenarnya tidak meremedi kesalahan mereka tetapi, sebaliknya, menggunakan kedudukan mereka dalam responden kedua untuk meluluskan kesalahan mereka. Pemohon memfailkan satu tuntutan di Tribunal Pengurusan Strata ('responden pertama') untuk satu perintah agar responden kedua mematuhi Peraturan. Tanpa memberi apa-apa alasan keputusan, tuntutan pemohon ditolak kerana dikatakan akademik kerana tujuh pemilik unit tersebut sudah bersara daripada jawatan mereka sebagai AJK responden kedua. Maka timbul permohonan semakan kehakiman ini. Pemohon memohon (i) perintah *certiorari* membatal dan mengetepikan keseluruhan keputusan responden pertama; dan (ii) agar tuntutannya didengar semula oleh Pengerusi lain di responden pertama. Menyokong permohonannya, pemohon menghujahkan (i) terdapat salah aturan serius kerana responden pertama gagal memahami fakta dan isu yang dikemukakan dan tidak mematuhi s. 121(3)(b) Akta Pengurusan Strata 2013 ('Akta'); (ii) keputusan responden pertama tidak munasabah dan gagal mematuhi s. 121(3)(c) Akta; dan (iii) responden pertama tidak mematuhi tatacara kerana gagal menyediakan alasan keputusan, satu ketakpatuhan s. 117(2) Akta.

Diputuskan (membenarkan permohonan perintah *certiorari*; memerintahkan tuntutan pemohon didengar oleh Pengerusi lain di Tribunal Pengurusan Strata):

(1) Responden kedua (i) mempunyai tanggungjawab statutori, bawah s. 59(1)(h) dan (2)(j) Akta, untuk menguatkuasakan Peraturan untuk menjamin keselesaan hidup semua pemilik kondominium; dan (ii) diberi kuasa dan hak bawah s. 70(7)(a) Akta untuk memohon kepada responden pertama agar memaksa mana-mana pihak supaya patuh pada mana-mana peraturan atau mencegah ketakpatuhan mana-mana peraturan. (perenggan 11)

(2) Responden pertama gagal mengambil kira fakta-fakta relevan iaitu (i) Akta dan Peraturan mesti dipatuhi oleh semua pihak termasuk AJK responden kedua. Tiada siapa-siapa yang terkecuali; (ii) sebahagian AJK responden kedua tidak mematuhi Peraturan; (iii) AJK responden kedua menyalahgunakan kuasa apabila tidak mematuhi arahan COB; (iv) responden kedua mempunyai tanggungjawab statutori menguatkuasakan Peraturan; dan (iv) responden kedua diberi kuasa memohon pada responden pertama agar mengeluarkan perintah kepada mana-mana orang supaya patuh pada Peraturan. Sebaliknya, responden pertama bergantung pada surat COB semata-mata sebagai bukti bahawa Cheah, Than, Chew dan Tan telah mematuhi arahan COB sedangkan minit mesyuarat kecemasan responden kedua menunjukkan mereka gagal mematuhi arahan COB. Pemohon telah menunjukkan bahawa responden pertama telah melakukan ketakaturan serius bawah s. 121(3)(b) Akta apabila gagal mengaplikasikan mindanya pada isu dan fakta-fakta yang dibentangkan. Keputusan responden pertama, yang berasaskan kesilapan fakta dan pemakaian undang-undang, adalah satu ketaksahan. (perenggan 12-14)

(3) Responden pertama tersilap faham fakta dan isu. Relief yang dituntut oleh pemohon ialah agar responden kedua dan pemilik-pemilik unit diperintahkan mematuhi Peraturan dengan meremedi kemungkiran yang mereka lakukan. Pemohon tidak menuntut perintah supaya AJK mengosongkan jawatan mereka jika mereka gagal meremedi kemungkiran tersebut. Keputusan responden pertama bukan sahaja kabur tetapi satu ketakaturan serius bawah s. 121(3)(c) Akta. Keputusan responden pertama tidak munasabah atau tidak rasional. (perenggan 15)

(4) Perkataan 'shall' dalam s. 117(2) Akta menunjukkan adalah keperluan mandatori untuk responden pertama memberikan sebab-sebab keputusannya. Pentingnya alasan keputusan disediakan ialah kerana ini membantu pihak terkilan memahami kenapa tuntutannya ditolak. Alasan keputusan responden pertama, jika disediakan, juga akan membantu Mahkamah Tinggi yang mendengar semakan kehakiman mengetahui sama ada keputusan responden pertama munasabah dan betul atau tidak. Ketiadaan alasan keputusan menyusahkan Mahkamah Tinggi. Seksyen 117(2) Akta tidak memberi kuasa, hak atau pilihan kepada Tribunal untuk tidak memberi sebab-sebab keputusan atau mengenakan syarat pada pemohon agar mendapatkan kebenaran untuk semakan kehakiman terlebih dahulu sebelum boleh mendapatkan alasan keputusan. Kegagalan responden pertama memberi sebab-sebab keputusan satu pelanggaran s. 117(2) Akta. Ketakpatuhan peruntukan undang-undang mandatori ialah satu ketakaturan tatacara dan menjadikan keputusan responden pertama bukan satu keputusan yang dibuat mengikut undang-undang dan wajar diketepikan. (perenggan 17)

Perundangan yang dirujuk:

Strata Management Act 2013, ss. 59(1)(h), (2)(j), 70(7)(a), 102, 105(1), 117(2), 121(3)(b), (c)

Strata Management (Maintenance and Management) Regulations 2015, Third Schedule regs. 1, 11, 16(1), 27

Bagi pihak pemohon - VS Khaw; T/n Veon Szu & Kok Thye
Bagi pihak responden kedua - SS Tham; T/n SS Tham & Co

Dilaporkan oleh Najib Tamby

PENGHAKIMAN

Hadhariah Syed Ismail H:

Pengenalan

[1] Pada 24 Ogos 2016, pemohon telah memfailkan satu tuntutan di hadapan responden pertama untuk suatu perintah agar responden kedua mematuhi peruntukan-peruntukan dalam Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 2013) serta Peraturan Pengurusan Strata (Pengurusan dan Penyelenggaraan) 2015 (Peraturan 2015). Tuntutan pemohon itu telah ditolak tanpa kos oleh responden pertama pada 27 Julai 2018. Tiada alasan keputusan diberikan. Tetapi, dikatakan tuntutan pemohon ditolak kerana ia adalah akademik. Terkilan dengan keputusan responden pertama, pada 26 Oktober 2018, pemohon telah memfailkan permohonan semakan kehakiman ini. Kebenaran untuk membuat semakan kehakiman telah diperolehi oleh pemohon pada 27 November 2018. Relief-relief yang dipohon adalah:

(i) Suatu perintah *certiorari* bagi membatal dan mengetepikan keseluruhan keputusan responden pertama; dan

(ii) Tuntutan pemohon yang ditolak tersebut didengar semula oleh pengerusi yang lain di Tribunal Pengurusan Strata.

Alasan-alasan Permohonan

[2] Keputusan responden pertama dicabar atas alasan:

(i) Terdapat salah aturan yang serius kerana gagal memahami fakta dan isu yang dikemukakan dan tidak mematuhi s. 121(3)(b) Akta 2013;

(ii) Tidak munasabah dan gagal mematuhi s. 121(3)(c) Akta 2013; dan

(iii) Tidak mematuhi prosedur kerana gagal menyediakan alasan keputusan, suatu ketidakpatuhan kepada s. 117(2) Akta 2013.

Fakta

[3] Pemohon adalah seorang pemilik berdaftar bagi petak unit 113-08-11 dalam suatu bangunan kediaman berstrata yang dikenali sebagai Pantai Emas Resort atau Gold Coast Resort Condominium (Gold Coast Resort). Pemohon pernah berkhidmat sebagai pengerusi kepada responden kedua dari tahun 2012 sehingga Mac 2016.

[4] Responden pertama adalah suatu tribunal yang ditubuhkan di bawah s. 102 Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 2013) dengan bidang kuasa yang diperuntukkan dalam s. 105(1) serta Bahagian 1 Jadual 4 Akta 2013.

[5] Responden kedua adalah sebuah badan pengurusan yang ditubuhkan di bawah Akta 2013 untuk mentadbir urus Gold Coast Resort.

[6] Pada sekitar akhir tahun 2015 dan awal tahun 2016, berlaku ketidaksefahaman antara pemohon dan responden kedua berpunca daripada peristiwa-peristiwa berikut:

(i) Pemohon selaku pengerusi berserta dengan jawatankuasa responden kedua ketika itu telah membuat aduan kepada Pejabat Pesuruhjaya Bangunan, Majlis Bandaraya Pulau Pinang (COB) serta mengeluarkan notis mengenai kemungkiran pelbagai peruntukan dalam Jadual Ketiga Peraturan 2015 dan untuk memberhentikan kerja-kerja pengubahsuaian tanpa kebenaran responden kedua kepada beberapa pemilik unit petak berikut:

(a) Unit Petak No. 109-11-03 - Chong Gwek Lan;

(b) Unit Petak No. 113-10-12 - Cheah Hun Peng & Satu Lagi;

(c) Unit Petak No. 113-02-18 - Tham Choon Lian;

(d) Unit Petak No. 109-12A-05 - Lim Ai Ching; dan

(e) Unit Petak No. 109-12A-03 - Ching Ah Pa & Satu Lagi.

(ii) Walau bagaimanapun, pemilik-pemilik unit petak yang dinamakan di perenggan 6 di atas telah gagal dan enggan mematuhi notis tersebut.

(iii) Dalam mesyuarat agung tahunan (AGM) responden kedua pada 13 Mac 2016, tujuh pemilik Gold Coast Resort (termasuk mereka yang tidak mematuhi Peraturan 2015 di atas) dipilih sebagai ahli jawatankuasa (AJK) responden kedua. Tujuh pemilik tersebut ialah:

(a) Cheah Hun Pin, Pengerusi

(b) Chew Joo Li, Setiausaha

(c) Tan Hui Eng, Bendahari

(d) Chong Gwek Lan

(e) Tham Choon Lian

(f) Chan Eng Kar (letak jawatan pada 1 Julai 2016)

(g) Tung Meng Kow.

(iv) Oleh kerana isu kerja-kerja pengubahsuaian tanpa kebenaran responden kedua belum diselesaikan, kelayakan sesetengah ahli jawatankuasa baru tersebut dipertikaikan oleh pemohon. Maka, AGM mengambil ketetapan untuk merujuk isu kelayakan mereka kepada COB.

(v) Berikutan rujukan tersebut, COB telah mengeluarkan surat bertarikh 31 Mei 2016, memutuskan bahawa empat daripada tujuh orang AJK baharu berikut hanya boleh menjadi AJK baharu responden kedua dengan syarat mereka hendaklah meremedikan kesalahan dalam tempoh masa yang ditetapkan:

(a) Cheah Hun Pin

(b) Tan Choon Lian

(c) Chew Joo Li

(d) Tan Hui Eng

(vi) Selepas menerima surat COB tersebut, responden kedua telah mengadakan satu mesyuarat kecemasan pada 1 Jun 2016. Dalam mesyuarat itu, Tan Choon Lian dan Chew Joo Li memohon kebenaran daripada responden kedua untuk *regularise* kesalahan mereka dan mematuhi surat COB tersebut. Responden kedua sebulat suara meluluskan permohonan kedua-dua penama tersebut.

(vii) Pada 16 Jun 2016, COB mengeluarkan surat mengesahkan kelayakan nama berikut sebagai AJK responden kedua atas alasan mereka telah "meremedikan kesalahan" dalam tempoh masa yang ditetapkan:

(a) Cheah Hun Pin

(b) Than Choon Llan

(c) Chew Joo Li

(d) Tan Hui Eng

[7] Pemohon mengatakan sebenarnya AJK yang berkenaan tidak meremedikan kesalahan mereka, tetapi menggunakan kedudukan mereka dalam responden kedua untuk meluluskan kesalahan mereka.

Salah Aturan Yang Serius

[8] Seksyen 121 Akta Pengurusan Strata 2013 memperuntukkan:

121 Challenging the award on ground of serious irregularity

(1) A party to the proceedings of the Tribunal may, upon notice to the other party and to the Tribunal, apply to the High Court challenging an award in the proceedings on the ground of serious irregularity affecting the awards.

(2) If there is shown to be serious irregularity affecting the award, the High Court may

(a) remit the award to the Tribunal, in whole or in part, for reconsideration; or

(b) set the award aside in whole or in part.

(3) For the purpose of this section, "serious irregularity" means an irregularity of one or more of the following kinds which the court considers had caused substantial injustice to the applicant:

(a) Failure by the Tribunal to comply with section 113;

(b) Failure of the Tribunal to deal with all relevant issues that were put to it; or

(c) Uncertainty or ambiguity as to the effect of the award.

[9] Di bawah Akta 2013 dan Peraturan 2015, seseorang pemilik petak unit strata tidak dibenarkan mengubah rupa, kod warna, mukaan mana-mana bahagian luar petaknya dan melakukan kerja pengubahsuaian tanpa kelulusan bertulis daripada responden kedua. Larangan-larangan ini dinyatakan di bawah peraturan 11 dan peraturan 27 dalam Jadual Ketiga Peraturan 2015 seperti berikut:

11. Appearance, façade and colour of the exterior of parcel

A proprietor shall not change the appearance, colour code and façade to any part on the exterior of his parcel without the prior written approval of the management corporation and, where necessary, the approval of the appropriate authority.

27. Renovation works and repairs

(1) A proprietor shall not carry out any renovation works to his parcel without first obtaining a prior written approval from the management corporation and, where necessary, from the appropriate authority.

[10] Tuntutan pemohon di hadapan Tribunal adalah untuk memaksa (compel) responden kedua melaksanakan tanggungjawab statutorinya menguatkuasakan Peraturan 2015 terhadap pemilik petak unit strata yang melakukan kerja-kerja pengubahsuaian tanpa kebenaran responden kedua. Di antara kemungkiran Jadual Ketiga Peraturan 2015 yang dilakukan oleh pemilik-pemilik petak unit yang disenaraikan oleh pemohon di hadapan Tribunal adalah:

(i) mengubah façade asal di pintu hadapan (front entrance);

(ii) mengubah design tingkap;

(iii) memasang kabinet di dinding harta bersama;

(iv) memasang penapis air di PBA riser;

(v) memasang paip air di kawasan harta bersama;

(vi) meletak pasu bunga dan barangan peribadi di kawasan harta bersama;

(vii) mengubah warna dinding harta bersama;

(viii) memasang fixture di kawasan harta bersama.

[11] Apa yang dituntut oleh pemohon di hadapan Tribunal ialah supaya pemilik-pemilik berkenaan meremedikan kemungkiran yang dilakukan mereka. Contohnya, menanggalkan 'fixtures' yang dipasang di kawasan harta bersama, mengecat semula dinding harta bersama kepada warnanya yang asal, mengalihkan pasu-pasu bunga dan barangan peribadi dari kawasan harta bersama, memasang semula façade dan tingkap dalam bentuk dan warnanya yang asal. Dalam bahasa mudah, pemilik-pemilik petak ini kena letak balik keadaan harta bersama dan petak-petak unit mereka dalam kedudukan asal sepertimana mereka mula-mula pindah masuk ke kondominium tersebut. Untuk menyokong tuntutannya, pemohon telah mengemukakan fakta-fakta dan hujahan berikut:

(i) Sebahagian ahli jawatankuasa (AJK) yang dipilih dan dilantik semasa mesyuarat agung responden kedua pada 13 Mac 2016 adalah pemilik yang menyalahi Peraturan 2015.

(ii) Sehingga mereka meremedikan kesalahan yang mereka lakukan, AJK yang melanggar Peraturan 2015 tidak layak untuk bertindak sebagai AJK responden kedua.

(iii) AJK yang melanggar Peraturan 2015 telah pun diarahkan oleh COB untuk meremedikan kesalahan mereka.

(iv) Terdapat empat orang AJK responden kedua yang menyalahi Peraturan 2015 dan tidak meremedikan kesalahan-kesalahan mereka. Sebaliknya, mereka menyalahgunakan kedudukan mereka sebagai AJK responden kedua untuk saling 'regularise' kesalahan masing-masing. Dalam kata lain, ketidakpatuhan Peraturan 2015 berterusan hingga hari ini.

(v) Responden kedua mempunyai tanggungjawab statutori di bawah s. 59(1)(h) dan s. 59(2)(j) Akta 2013 untuk menguatkuasakan Peraturan 2015 bagi menjamin keselesaan hidup kesemua pemilik kondominium.

Seksyen 59(1)(h) dan 59(2)(j) Akta 2013 menyatakan:

(1) The duties of a management corporation shall be as follows:

...

(h) to enforce the by-laws

(2) The powers of the management corporation shall be as follows:

(j) to do all things reasonably necessary for the performance of its duties under this Act and for the enforcement of the by-laws.

(vi) Selaras dengan kuasa yang diberikan kepadanya oleh s. 59(1)(h) dan 59(2)(j) Akta 2013, responden kedua juga diberi kuasa dan hak di bawah s. 70(7)(a) Akta 2013 untuk memohon kepada Tribunal untuk memaksa mana-mana pihak supaya patuh kepada mana-mana peraturan atau mencegah ketidakpatuhan kepada mana-mana peraturan.

Seksyen 70(7)(a) menyatakan:

> (7) The management corporation or any proprietor shall be entitled to apply to the Tribunal or a court of competent jurisdiction
>
> (a) For an order to enforce the performance of, or restrain the breach of, any by-laws;

(vii) Semua pihak, dari responden kedua dan pemilik petak serta sesiapa yang ada kaitan dengan pemilikan unit kondominium itu adalah terikat untuk mematuhi peraturan-peraturan yang dibuat. Perkara ini dinyatakan di bawah peraturan 1 dan peraturan 16(1) dalam Jadual Ketiga Peraturan 2015 seperti berikut:

> (1) The by-laws set out in this Third Schedule and any additional by – laws made under the Strata Management Act 2013 shall bind the developer, the joint management body, the management corporation or the subsidiary management corporation, as the case may be, and the purchaser, parcel owners or proprietors, and any chargee or assignee, lessee, tenant or occupier of a parcel to the same extent as if the by-laws or the additional by-laws have been signed or sealed by each of the person or body mentioned above and contain mutual covenants to observe, comply and perform all the provisions of the by-laws or additional by-laws.
>
> (16)(1) Every proprietor shall at all times comply with these by-laws or any additional by-laws made under this Act.

[12] Jika kesemua fakta, peruntukan undang-undang dan peraturan yang disenaraikan di atas diteliti dan diambil kira oleh Tribunal, Tribunal akan mendapati fakta-fakta berikut:

(i) Bahawa Akta 2013 dan Peraturan 2015 itu mesti dipatuhi oleh semua pihak termasuk AJK responden kedua. Tiada sesiapa yang terkecuali;

(ii) Bahawa sebahagian daripada AJK responden kedua yang dinamakan oleh pemohon telah tidak mematuhi Peraturan 2015;

(iii) Bahawa AJK responden kedua telah menyalahgunakan kuasa mereka apabila tidak mematuhi arahan COB;

(iv) Bahawa responden kedua mempunyai tanggungjawab statutori untuk menguatkuasakan Peraturan 2015;

(v) Bahawa responden kedua diberi kuasa untuk memohon kepada Tribunal supaya mengeluarkan perintah kepada mana-mana orang supaya patuh kepada Peraturan 2015.

[13] Kesemua fakta-fakta di atas adalah penting, relevan dan yang boleh membantu Tribunal menjawab isu ketidakpatuhan dan membuat keputusan yang betul. Malangnya, Tribunal gagal mengambil kira fakta-fakta relevan ini. Sebaliknya, Tribunal telah mengambil kira fakta-fakta yang tidak relevan iaitu Tribunal bergantung semata-mata kepada surat COB bertarikh 16 Jun

2016 sebagai bukti bahawa pemilik-pemilik petak telah mematuhi arahan COB. Sedangkan, sebenarnya minit mesyuarat kecemasan responden kedua bertarikh 1 Jun 2016 menunjukkan empat pemilik petak gagal mematuhi arahan COB. Saya salinkan secara ringkas di bawah ini minit mesyuarat yang menyentuh dua pemilik petak berikut:

(i) Chew Joo Li

Melalui surat COB bertarikh 31 Mei 2016, beliau diarahkan oleh COB untuk mengalihkan pasu serta paip air yang dipasang di kawasan harta bersama. Minit mesyuarat mencatitkan "... Agreed to remove her flower pots placed at the common area at level 2 and would submit to the MC for the consent to place the potted plants at the balcony area." Seterusnya, minit mesyuarat itu mencatitkan keputusan: "MC unanimously approved the two appeals as it does not cause any obstruction neither a safety issue to other residents."

(ii) Tham Choon Lian

Melalui surat COB bertarikh 31 Mei 2016, beliau telah diarahkan oleh COB untuk mengalihkan pelantar sembahyang yang dipasang di kawasan harta bersama. Minit mesyuarat mencatitkan "... But she would appeal and submit the application for consent to maintain the prayer altar as it had been there for so many years and furthermore it did not pose any obstructions or safety issues." Seterusnya, minit mesyuarat itu mencatitkan keputusan:" MC unanimously approved the two appeals as it does not caused any obstruction neither safety issue to other residents."

[14] Dalam kes ini, saya mendapati pemohon telah menunjukkan kepada mahkamah ini bahawa Tribunal telah melakukan 'serious irregularity' di bawah s. 121(3)(b) Akta 2013 apabila Tribunal gagal mengaplikasikan mindanya kepada isu dan fakta-fakta yang dibentangkan di hadapannya. Sebaliknya, Tribunal telah mengambil kira fakta-fakta yang tidak relevan, tidak benar dan mengakibatkan suatu ketidakadilan yang serius kepada pemohon. Maka, keputusan Tribunal yang berasaskan silap fakta dan pemakaian undang-undang adalah suatu *illegality*.

Tidak Munasabah

[15] Saya difahamkan oleh peguam pemohon dan peguam responden bahawa "in passing", Pengerusi Tribunal mengatakan tuntutan pemohon menjadi akademik kerana tujuh pemilik unit petak tersebut telah bersara daripada jawatan mereka sebagai AJK responden kedua pada 1 Julai 2018. Pengataan Tribunal itu jelas menunjukkan bahawa Tribunal telah silap faham fakta dan isu. Relief yang dituntut oleh pemohon di hadapan Tribunal ialah untuk responden kedua dan pemilik unit petak diperintahkan mematuhi Peraturan 2015 dengan meremedikan kemungkiran-kemungkiran yang

dilakukan mereka. Pemohon tidak menuntut perintah supaya AJK mengosongkan jawatannya jika mereka gagal meremedikan kemungkiran mereka. Maka, keputusan Tribunal itu bukan sahaja kabur, tetapi suatu 'serious irregularity' di bawah s. 121(3)(c) Akta 2013. Keputusan Tribunal adalah tidak munasabah atau "irrational."

Ketidakpatuhan Prosedur

[16] Seksyen 117(2) Akta 2013 menyatakan:

> The Tribunal shall in all proceedings give its reasons for its award in the proceedings.

[17] Perkataan 'shall' di dalam s. 117(2) itu menunjukkan ia adalah keperluan mandatori untuk Tribunal memberikan sebab-sebab keputusannya. Pentingnya alasan keputusan disediakan adalah kerana ia membantu pihak yang terkilan memahami kenapa tuntutannya ditolak. Alasan keputusan Tribunal, jika disediakan juga akan membantu Mahkamah Tinggi yang mendengar semakan kehakiman mengetahui sama ada keputusan Tribunal adalah munasabah dan betul ataupun tidak. Ketiadaan alasan keputusan menyusahkan Mahkamah Tinggi. Seksyen 117(2) tidak memberi kuasa atau hak atau pilihan kepada Tribunal untuk tidak memberikan sebab-sebab keputusan atau mengenakan syarat kepada pemohon supaya mendapatkan kebenaran untuk semakan kehakiman terlebih dahulu sebelum boleh mendapatkan alasan keputusan. Kegagalan Tribunal memberikan sebab-sebab keputusan adalah suatu perlanggaran kepada s. 117(2) Akta 2013. Ketidakpatuhan kepada peruntukan undang-undang mandatori adalah suatu 'procedural impropriety' dan menjadikan keputusan Tribunal bukanlah suatu keputusan yang dibuat mengikut undang-undang dan wajar diketepikan.

Keputusan

[18] Ini adalah suatu kes yang jelas di mana Tribunal telah gagal memahami fakta, isu, undang-undang, menilai keterangan dan membuat keputusan yang salah. Nampaknya, Tribunal tidak menghargai prinsip pematuhan kepada undang-undang sehingga Tribunal sendiri pun tidak patuh kepada undang-undang. Atas sebab-sebab yang dinyatakan, saya membenarkan permohonan pemohon untuk perintah *certiorari*. Award Tribunal diketepikan. Tuntutan pemohon yang telah ditolak diperintahkan supaya didengar oleh Pengerusi yang lain di Tribunal Pengurusan Strata.